



Commune de Montferrand-le-Château

Code INSEE : 25397

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation du PLU 21 mars 2013
Modification simplifiée n°1..... 6 juillet 2015
Modification n°1.....18 décembre 2017
Modification simplifiée n°2 29 juin 2018
Mise en compatibilité n°1..... 28 juin 2021
Modification simplifiée n°3..... 28 septembre 2023
Mise à jour n°1.....02 juillet 2024
Mise à jour n°2.....10 juillet 2024

Définition d'une OAP

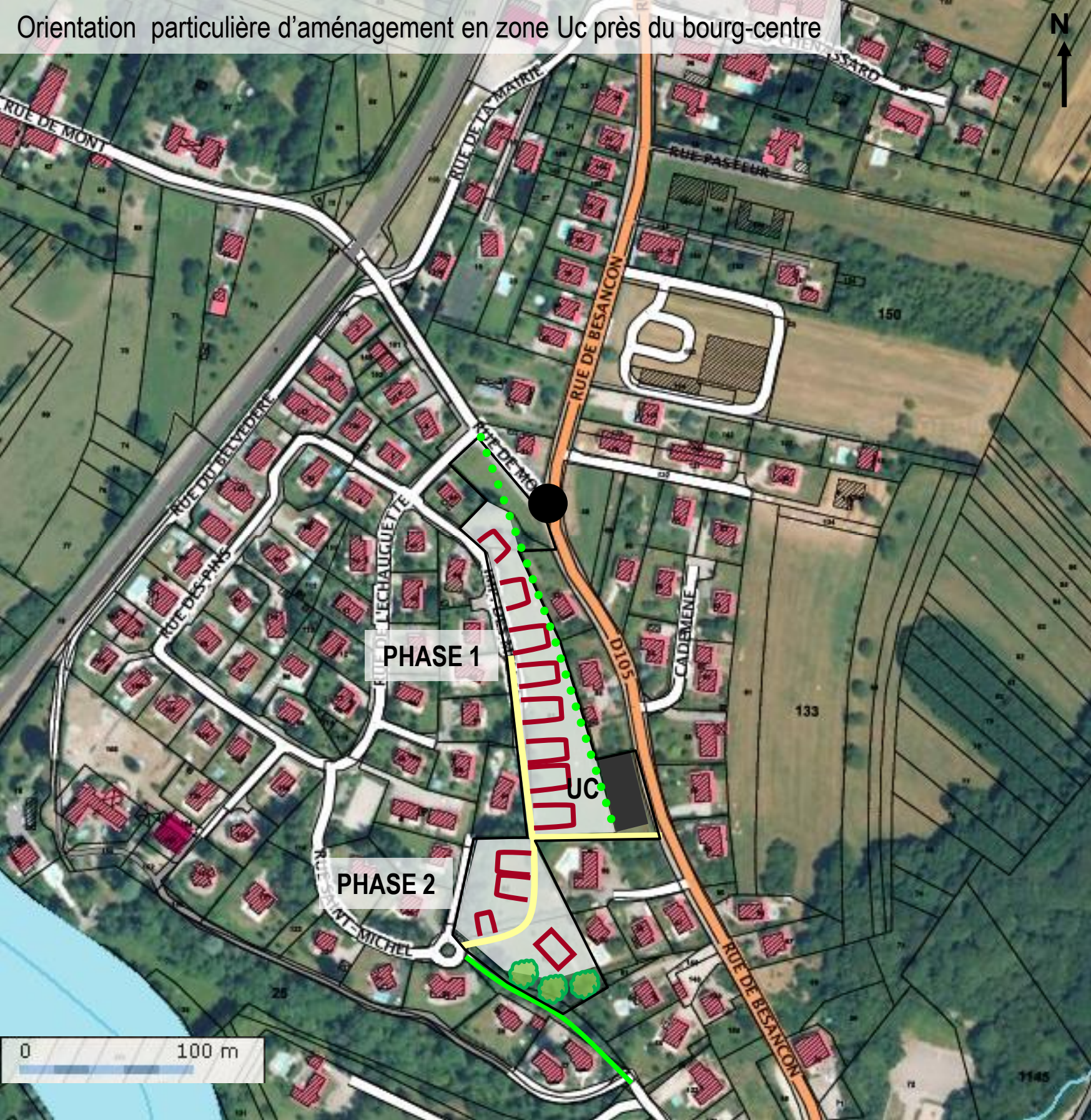
Les orientations particulières d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU, selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme : « *les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de ville*










et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Comme l'exprime le Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

En revanche, conformément à l'article L.123.5 du même code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement sont opposables : « *à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » ; ceci dans une relation de conformité, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer, à leur façon, à les réaliser.

Orientation particulière d'aménagement en zone Uc près du bourg-centre



-  Périmètre OPA
-  Projet de rond point
- Liaisons à créer
 -  Voiries
 -  Modes doux
 -  Mail vert piéton
- Typologie du bâti
 -  - Secteur dédié à l'implantation du bâti (53 et 41 ares)
 - 15 logements au minimum sont à réaliser, sous forme d'habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif dont :
 - PHASE 1** : 10 logements au minimum sont à réaliser sous forme d'habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif ;
 - PHASE 2** : 5 logements au minimum sont à réaliser sous forme d'habitat individuel, intermédiaire et /ou collectif.
 - Hauteur maximum sur l'opération : R+2 ou R+1+comble, côté voirie (CD105)
 - Implantation des constructions à respecter : création d'un front de voirie (schéma illustratif)
-  Espaces verts
Espaces verts publics à maintenir ou replanter
- Stationnement
 - 1 place de stationnement ou garage par tranche de 75 m² de surface plancher
 - Au minimum 1 place dans les parties privées
 -  Possibilité de prévoir les autres places sur des espaces de stationnement collectifs
- Lors de l'aménagement de ce secteur soumis à orientations d'aménagement, il est conseiller pour les haies mitoyennes ou en emprises publiques la création de haies plurispécifiques composées d'essences locales, favorisant davantage l'intégration et la biodiversité.
-  Implantation des futurs constructions à respecter pour permettre un front de voirie

Concernant la collecte de déchets : Les voies devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Ces adaptations permettront notamment d'éviter toute manœuvre accidentogène comme la marche arrière.



Orientation d'aménagement zone 1AU « les acacias »

PHASE 1
1AU

□ Périmètre OPA

Liaisons à créer

— Voiries

— Modes doux

Typologie du bâti

- Secteur dédié à l'implantation du bâti (49 ares)
- 8 logements au minimum sont à réaliser, sous forme d'habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif dont :

Hauteur maximum sur l'opération : R+2 ou R+1+comble



Espaces verts

Espaces verts publics à maintenir ou replanter

Concernant la collecte de déchets : Les voies devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Ces adaptations permettront notamment d'éviter toute manœuvre accidentogène comme la marche arrière. L'aire de retournement aménagée en fond d'impasse devra être adaptée au gabarit de ce type de véhicule.

Lors de l'aménagement de ce secteur soumis à orientations d'aménagement, il est conseillé pour les haies mitoyennes ou en emprises publiques la création de haies plurispécifiques composées d'essences locales, favorisant davantage l'intégration et la biodiversité.

Ce secteur devra permettre un bouclage par l'intermédiaire d'une liaison douce.

Orientation d'aménagement zone Ua au niveau du centre ancien



Lors de l'aménagement de ce secteur soumis à orientations d'aménagement, il est conseillé pour les haies mitoyennes ou en emprises publiques la création de haies plurispécifiques composées d'essences locales, favorisant davantage l'intégration et la biodiversité

□ Périmètre OPA

Liaisons à créer

Les accès pourront s'effectuer sur la voirie située au Nord et au Sud (voie secondaire et voie principale)

Typologie du bâti

Secteur dédié à l'implantation des constructions (27 ares) comprenant au minimum 4 logements par bâtiment réalisé.

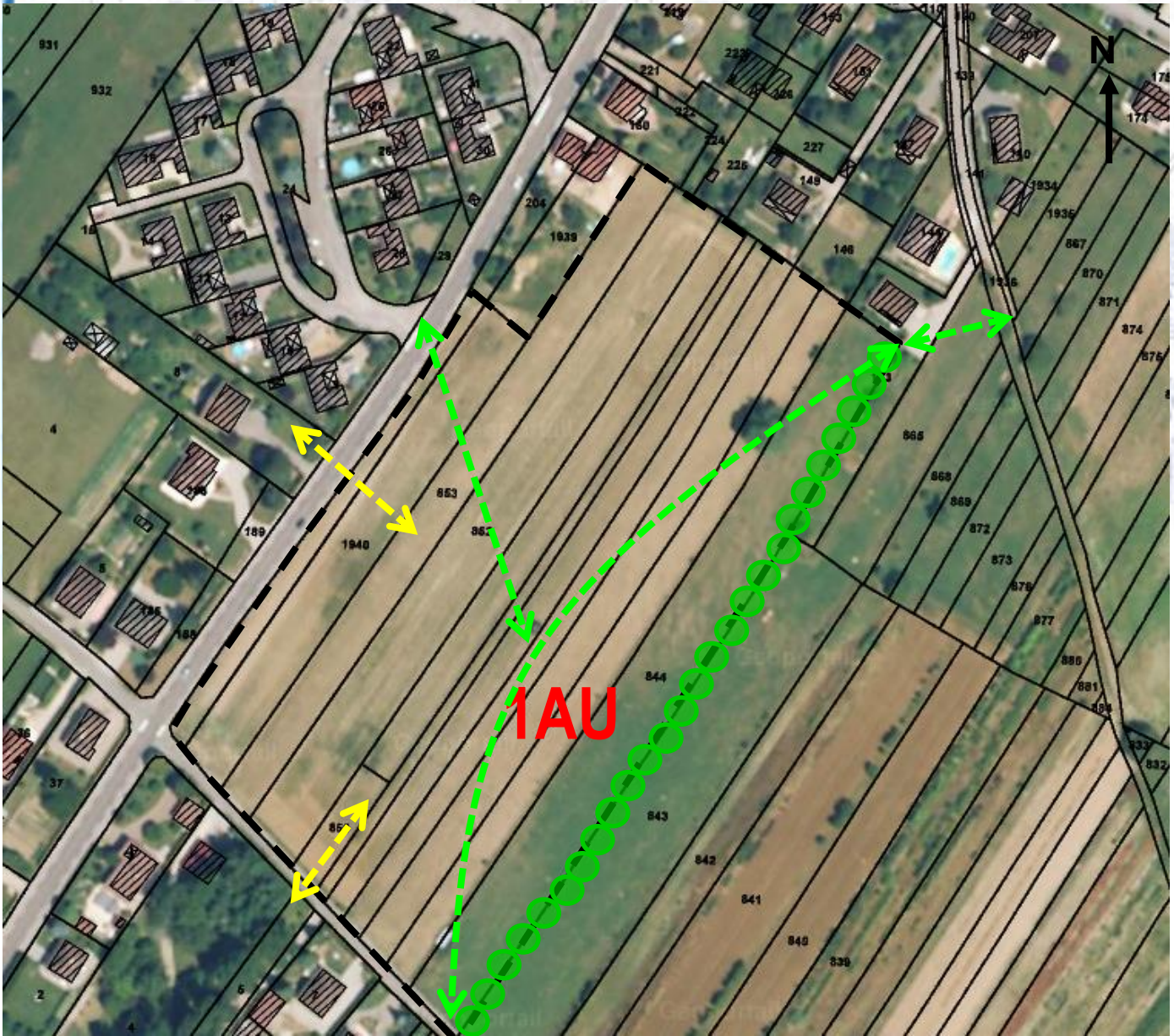
Les aspects extérieurs devront être harmonieux avec le centre ancien du village, notamment le volume des constructions, ainsi que les couleurs de toitures et de façades





Hauteur maximum sur l'opération : R+2+comble

Espaces verts

Les espaces non bâtis et non dédiés au stationnement seront laissés en herbes

Orientation d'aménagement zone 1AU près du bourg-centre



-  Périmètre OPA
- Liaisons à créer :
-  Accès des voiries à créer
-  Espace vert à créer
-  Mail vert piéton

DESCRIPTIF

Il s'agit d'une zone 1AU dont l'urbanisation s'effectuera tout en étant compatible aux différentes orientations d'aménagement qui permettront à ce secteur de s'urbaniser de façon cohérente dans son ensemble.
 Cette zone est à proximité du centre du village et de ses équipements et permet ainsi de favoriser l'optimisation du parcellaire.

RECOMMANDATION / PRESCRIPTION

Espaces publics, trames végétales, liaisons douces, équipements

La zone AU devra déduire de sa surface -20% au minimum dédiée à la voirie et aux espaces verts.
 Les trames végétales existantes devront être maintenues ou recrées. Le secteur devra prévoir la plantation d'arbres à moyennes et hautes tiges afin de favoriser l'intégration du bâti .
 L'ensemble des secteurs AU doit prévoir des zones dédiées à la mutualisation du stationnement, agrémenté de plantations sur ces mêmes espaces.

L'aménagement de chacun des secteurs ne devra pas comprendre de voie en impasse, mais des bouclages visant à mailler le tissu urbain.
 La mise en place de liaisons douces devra également être systématique, à l'intérieur même de l'aménagement en vue de relier des îlots d'habitations entre eux, mais aussi en direction des principaux services et équipements

Gestion ressources naturelles et nuisances

Les eaux pluviales devront être traitées sur la zone elle-même, non seulement concernant les habitations, mais également pour les eaux de voiries si la nature du sol le permet

Densité et formes urbaines

Ce secteur AU devra prévoir un minimum de **60 logements** (densité de 20 logements à l'hectare).
 Hauteur maximum sur l'opération : R+2 ou R+1+comble

Mixité urbaine

La répartition des logements devra se décliner dans ce secteur, de la manière suivante :
 Les objectifs fixés pour cette zone sont d'environ 30% de logement collectif et 70% de logement individuel. Une part d'environ 30% des nouveaux logements devront être des logements locatif. Un minimum de 20% de logements publics sont à prévoir.

Les constructions réalisées devront prévoir un volet architectural et paysager de qualité, en harmonie avec leur environnement.
 Les constructions devront prévoir une orientation en fonction de l'ensoleillement.
 Le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, récupérateurs des eaux de pluie, isolation,..) sera à prioriser.

Les flèches présentes sur le schéma, indiquent les différents accès qui devront être envisagés pour l'urbanisation de ce secteur. Il est rappelé que l'aménagement devra être compatible et non conforme aux orientations d'aménagement

Lors de l'aménagement de ce secteur soumis à orientations d'aménagement, il est conseiller pour les haies mitoyennes ou en emprises publiques la création de haies plurispécifiques composées d'essences locales, favorisant davantage l'intégration et la biodiversité

Concernant la collecte de déchets : Les voies devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Ces adaptations permettront notamment d'éviter toute manœuvre accidentogène comme la marche arrière.
 L'implantation de locaux à containers devra obligatoirement être prévu lors de l'aménagement de cette zone.

Orientation d'aménagement de la zone 1AUa ECOQUARTIER



- - - Périmètre OPA
- ↔ Liaisons à créer : Accès des voiries à créer
- ↔ Liaison douce
- ↔ Voirie prévue par la commune
- Espace vert à créer
- Secteur regroupant les services

DESCRIPTIF
 Il s'agit d'une zone 1AU dont l'urbanisation s'effectuera tout en étant compatible aux différentes orientations d'aménagement qui permettront à ce secteur de s'urbaniser de façon cohérente dans son ensemble.
 Cette zone est à proximité du centre du village et de ses équipements et permet ainsi de favoriser l'optimisation du parcellaire et favorise le renforcement de la centralité du village.

RECOMMANDATION / PRESCRIPTION

Espaces publics, trames végétales, liaisons douces, équipements
 La zone AU devra déduire de sa surface -20% au minimum dédiée à la voirie et aux espaces verts.
 Les trames végétales existantes pourront être maintenues ou recrées
 La zone devra fonctionner en mode doux et limiter les flux de déplacement automobile.
 L'ensemble du secteur AU devra obligatoirement prévoir des zones dédiées à la mutualisation du stationnement, agrémenté de plantations sur ces mêmes espaces.

L'aménagement de ce secteur devra permettre de limiter au maximum l'utilisation de la voiture avec des voies visant à mailler le tissu urbain.
 La mise en place de liaisons douces devra également être systématique, à l'intérieur même de l'aménagement en vue de relier des îlots d'habitations entre eux, mais aussi en direction des principaux services et équipements

Gestion ressources naturelles et nuisances
 Les eaux pluviales devront être traitées sur la zone elle-même, non seulement concernant les habitations, mais également pour les eaux de voiries si la nature du sol le permet.

Densité et formes urbaines
 Ce secteur AU de 1.8 hectare devra prévoir un minimum de **70 logements** (densité de 50 logements à l'hectare).
 Hauteur maximum sur l'opération : R+2+ comble

Mixité urbaine
 La répartition des logements devra se décliner dans ce secteur, de la manière suivante :
 Les objectifs fixés pour cette zone sont un minimum de 30% de logement collectif et environ 70% de logement individuel. Un minimum de 20% de logements publics sont à prévoir.

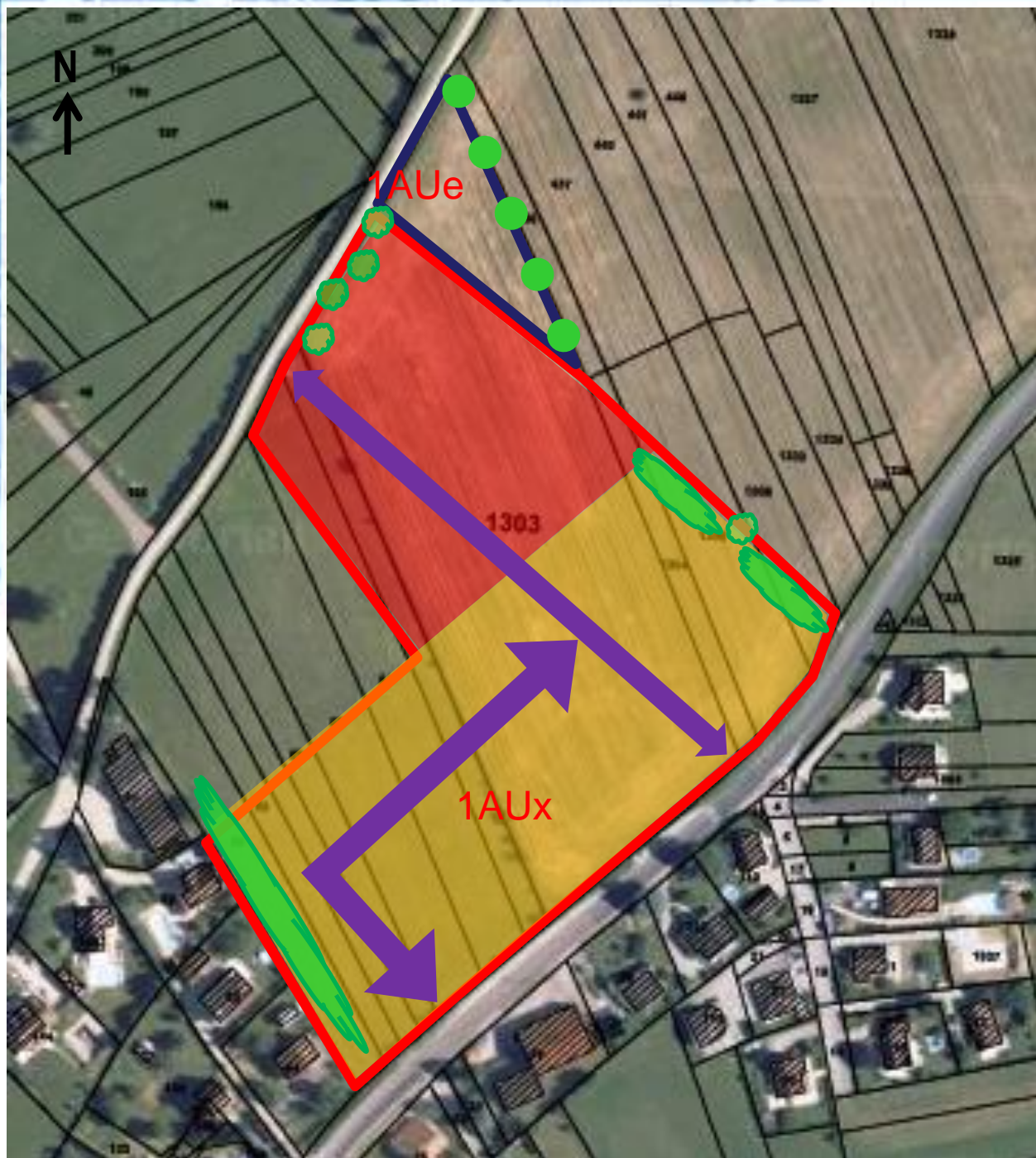
Les constructions réalisées devront prévoir un volet architectural et paysager de qualité, en harmonie avec leur environnement.
 Les constructions devront prévoir une orientation en fonction de l'ensoleillement.
 Le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, récupérateurs des eaux de pluie, isolation,...) sera à prioriser.






Les flèches présentes sur le schéma, indiquent les différents accès qui devront être envisagés pour l'urbanisation de ce secteur. Il est rappelé que l'aménagement devra être compatible et non conforme aux orientations d'aménagement.

Lors de l'aménagement de ce secteur soumis à orientations d'aménagement, il est prescrit pour les haies mitoyennes ou en emprises publiques la création de haies plurispécifiques composées d'essences locales, favorisant davantage l'intégration et la biodiversité.

Concernant la collecte de déchets : Les voies devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Ces adaptations permettront notamment d'éviter toute manœuvre accidentogène comme la marche arrière.
 L'implantation de locaux à containers devra obligatoirement être prévu lors de l'aménagement de cette zone.

Zones dédiées à la zone artisanale et d'équipement au Nord du village



-  Phase 1 vouée à l'urbanisation
-  Phase 2 vouée à l'urbanisation
-  Création de haies
-  Plantation d'arbres
-  Liaisons routière à prévoir

DESCRIPTIF

Il s'agit d'une zone artisanale 1AUx et d'une zone à vocation d'équipement, qui se situent au Nord du village de Montferrand-le-Château le long de la RD.105 en direction d'Avanne. Le secteur 1AUx a pour objectif d'accueillir les différentes entreprises qui se trouvent sur la commune afin de les regrouper et limiter les différentes nuisances qu'elles peuvent engendrer. Le secteur 1AUe est quant à lui destiné à la création d'une salle polyvalente qui de par sa localisation n'engendrera pas de désagrément notamment sonore.

PROGRAMMATION

Une programmation de l'aménagement des ces deux zones doit être prévue afin de ne pas engendrer un mitage de l'urbanisation en cas d'urbanisation du secteur 1AUe avant le secteur 1AUx. C'est pourquoi les aménagements de voiries du secteur 1AUx devront être réalisés avant de permettre la création de la salle polyvalente en zone 1AUe.

RECOMMANDATION / PRESCRIPTION

Espaces publics, trames végétales, liaisons douces, équipements

Les trames végétales existantes devront être maintenues ou recrées.

L'aménagement de chacun des secteurs ne devra pas comprendre de voie en impasse, mais des bouclages visant à mailler le tissu urbain et à faciliter l'accès à l'ensemble de la zone.

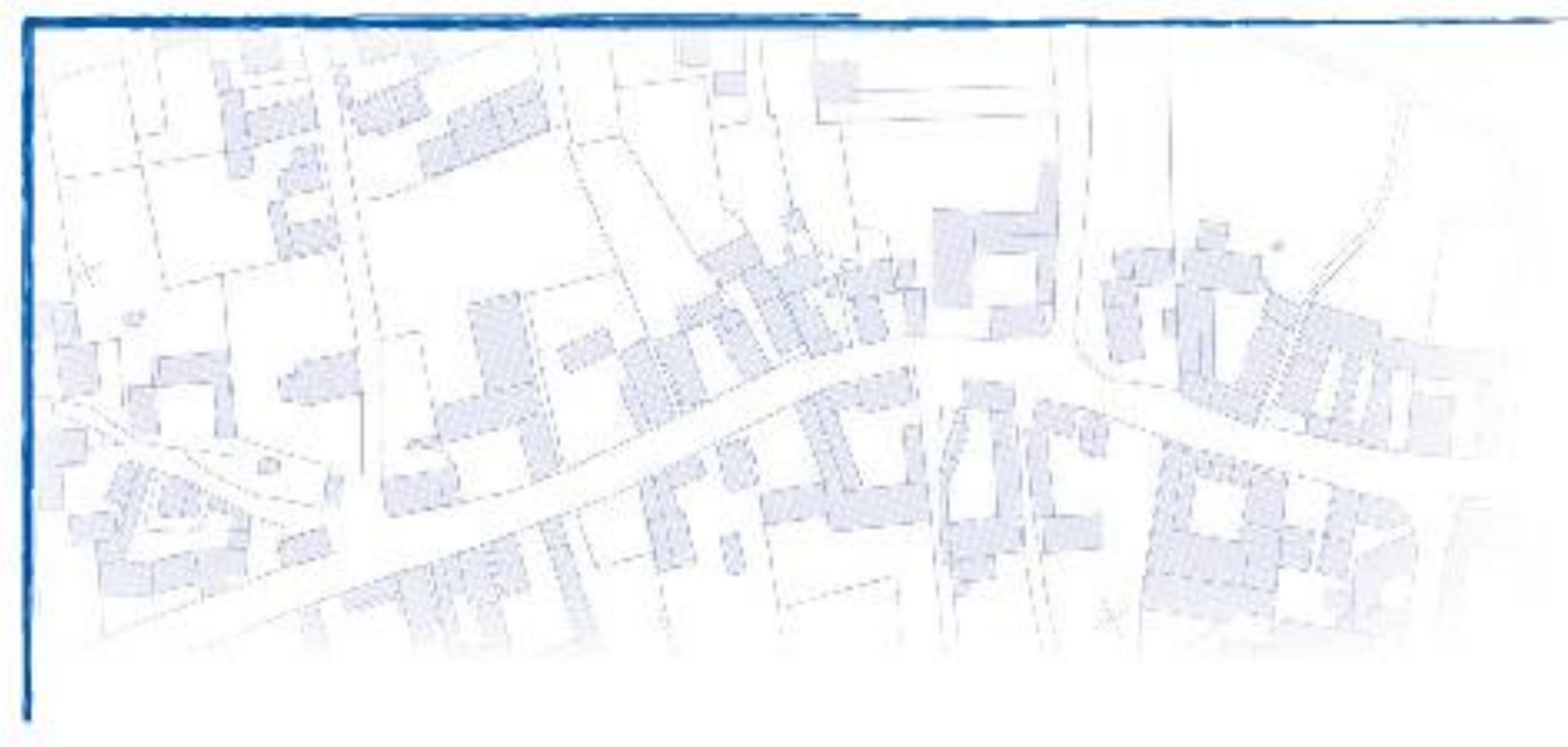
Gestion ressources naturelles et nuisances

Les constructions réalisées devront prévoir un volet architectural et paysager de qualité, en harmonie avec leur environnement notamment en terme de hauteur afin de ne pas engendrer un impact trop important sur l'entrée du village. Le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, récupérateurs des eaux de pluie, isolation,..) sera à prioriser.

L'aménagement de cette zone devra être soigné, compte tenu de sa situation en entrée de village avec une attention particulière qui devra être portée sur la plantation d'arbres et la constitution de haies pour limiter l'impact visuel.

Concernant la collecte de déchets : Les voies devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Ces adaptations permettront notamment d'éviter toute manœuvre accidentogène comme la marche arrière.

L'implantation de locaux à containers devra obligatoirement être prévu lors de l'aménagement de cette zone. En cas de production de déchets non ménagers, il sera nécessaire de prévoir une séparation entre les déchets ménagers et DIB/DNMA qui font l'objet de financement et de facturation différente.



TOPOS Atelier d'Urbanisme
11 rue Christiaan Huygens
25 000 BESANCON

agence.franchecomte@toposweb.com

28/04/11

